

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

18. APR. 1969

Akten-Nr.

Prot. Nr.

3.6

736

vom 17. März 1969

Nr. 631

Quartiergestaltungsplan "Sonnenplatz - Süd/West" der Gemeinde Kreuzlingen.

1. Am 6. August 1965 reichte der Stadtrat von Kreuzlingen dem Regierungsrat einen Quartiergestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen für das Bebauungsareal "Sonnenplatz - Süd/West" zur Genehmigung ein. Der Plan lag vom 8. Mai bis 21. Mai 1964 öffentlich auf, nachdem er am 30. April 1964 vom Gemeinderat beschlossen worden war. Von den drei Einsprachen wurde eine zurückgezogen. Zwei Einsprachen wies der Stadtrat am 4. August 1964 ab. Gegen diese Entscheide wurden fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat erhoben, und zwar von Rechtsanwalt Dr. Wüthrich als Vertreter der Familie Moosmayer, Eigentümer der Liegenschaft Parz. Nr. 1217 an der Rosengartenstrasse in Kreuzlingen, am 18. August 1964 und von Frau M. Polli-Boppelsa, Eigentümerin der Liegenschaft Parz. Nr. 498 an der Langgartenstrasse, am 14. August 1964. Die Beschwerdeschriften wurden dem Stadtrat von Kreuzlingen zur Vernehmlassung zugestellt; mit Schreiben vom 13. Januar 1965 beantragte der Stadtrat von Kreuzlingen deren Abweisung.
2. Der Quartiergestaltungsplan umfasst 13 Parzellen südwestlich des Sonnenplatzes mit einer Fläche von 10'643 m². Das Planungsgebiet ist auf drei Seiten durch Strassen begrenzt (Bergstrasse, Rosengartenstrasse, Langgartenstrasse), gegen Süden schliessen unregelmässig verlaufende Grundstücksgrenzen das Planungsgebiet ab. Zwei Grundstücke liegen in der zweigeschossigen Wohnzone, alle übrigen in der Kernzone. Für einen Teil der zur Kernzone gehörigen Grundstücke besteht gemäss Zonenplan eine Pflicht zur Erstellung eines Gestal-

tungsplans. Das Grundstück der Beschwerdeführerin M. Polli-Soppelsa liegt in der zweigeschossigen Wohnzone, jenes der Beschwerdeführer Moosmayer in der Kernzone; für beide gilt die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans nicht.

3. Art. 21 des Baureglementes von Kreuzlingen bestimmt in Absatz a: "Der Quartiergestaltungsplan regelt in Ergänzung des Bebauungsplans Strassenführung, innere Erschliessung und ergänzend zum Zonenplan auch detaillierte Bestimmungen über die Bauweise. Er soll in der Regel wenigstens eine Fläche von einer ha umfassen". Zu beachten ist ferner Art. 9, der bestimmt: "Bereits überbaute Gebiete, die bei einer allfälligen baulichen Erneuerung in eine andere Bauweise oder Nutzung überführt werden sollen, sind einem verbindlichen Gestaltungsplan zu unterstellen, welcher die künftige Ueberbauung in Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen gesamthaft regelt". Schliesslich ist auch Art. 32, Abs. 3 wichtig: "Dem Stadtrat steht es zu, aus Gründen der Verkehrssicherheit verpflichtende Bedingungen über die Zu- und Ausfahrten zu Bauten und Grundstücken zu erlassen".
4. Das Quartierplangebiet müsste richtigerweise im Süden durch den Langgartenweg abgegrenzt werden, denn dieser bildet einen natürlichen Abschluss des Planungsgebietes. Schematisch könnte dann durch das ganze Planungsgebiet eine einzige Strasse gezogen werden, die nördlich und südlich je eine Bautiefe erschliesst. Das ist aber wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse nicht möglich. Der Gemeinderat beschloss daher, nur den nördlichen, tiefer gelegenen Teil des Quartiers in die Planung einzubeziehen. Dadurch bleibt im südlichen Teil ein Gebiet, bestehend aus 11 Parzellen, die vom Langgartenweg aus nur zum Teil erschlossen werden können; der Quartierplan "Sonnenplatz-Süd/West schafft für dieses Gebiet keine sehr günstigen Erschliessungsverhältnisse.

5. Löst man den Quartier-Gestaltungsplan aus dem unter Ziffer 4 erwähnten Zusammenhang heraus, so kann die Erschliessung innerhalb des Planungsgebietes als gut bezeichnet werden. Sie ist allerdings etwas aufwendig, weil sich für die Häuser an der Rosengartenstrasse eine rückwärtige Erschliessung nicht unter allen Umständen aufdrängt. Ferner liegen die Einmündungen der Erschliessungsstrasse verhältnismässig nahe an Kreuzungen; besonders die Einmündung südlich des Sonnenplatzes ist nicht ungefährlich. Der Gestaltungsplan sieht deshalb zu Recht vor, auf der Erschliessungsstrasse nur Einbahnverkehr in der Richtung Ost - West zu gestatten.
6. Von den Baulinien werden nur wenige beibehalten. Im Bereiche der Liegenschaften 1217, 1543 und 500 werden sie an der Rosengartenstrasse wegen der dort vorgesehenen geschlossenen Ueberbauung zurückgesetzt. Nur geringe Verschiebungen sind an der Ecke Rosengartenstrasse - Bergstrasse vorgesehen. An der Langgartenstrasse werden wegen der vorgesehenen Erschliessungsstrasse auf den Parzellen 498 und 1217 neue Baulinien festgelegt. Vom Standpunkt der Verkehrsübersicht und der Verkehrssicherheit ist gegen die Abänderung der Baulinien nichts einzuwenden.
7. Die Ausnützung für die in der Kernzone liegenden Bauten ist auf maximal 120 % festgesetzt, was gemäss Baureglement zulässig ist. Die Berechnung ergibt, dass mit dem im Gestaltungsplan enthaltenen Grundrissen der Bauten die maximale Ausnützung nicht erreicht wird, allerdings nur darum, weil die Parzellenflächen ohne Berücksichtigung der für die Erschliessung notwendigen Landabtretungen zu Strassen- und Trottoirbauten zugrunde gelegt wurden. Diese Praxis hat sich jedoch in Kreuzlingen eingebürgert. Die Geschosshöhen können auf Grund der Vorschriften des Baureglements in der im Gestaltungsplan vorgesehenen Weise festgesetzt werden. Es ist daher zulässig, durch den Plan sechs- bzw. viergeschossige Häuser zuzulassen. Die Grenz- und Gebäudeabstände entsprechen ebenfalls den Vorschriften des Baureglements.

8. Der Gestaltungsplan wird von den Eigentümern der Parzellen 1217 und 498 angefochten und zwar ausschliesslich wegen der vorgesehenen Erschliessungsstrasse. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände sind verständlich; denn für die heutige Nutzung ihrer Grundstücke ist die Erschliessung durchaus genügend und einwandfrei.

Für die Parzelle 498 bringt der Gestaltungsplan keinerlei Vorteile in bezug auf die Ausnutzung; der vom Stadtrat Kreuzlingen in der Vernehmlassung angeführte Vorteil (ebene Einfahrt ins Untergeschoss) steht in keinem Verhältnis zu den durch Ziffer 11, Abs. 5 auferlegten Pflichten. Die Beschwerdeführerin müsste nämlich an die Erstellungskosten und an den Unterhalt der Privatstrasse beitragen im Verhältnis von Grundstückfläche mal Ausnutzungszahl. Für einen Grundbesitzer, dessen Land voll erschlossen ist, scheint eine derartige Auflage dem Regierungsrat unzumutbar.

Die gleichen Erwägungen gelten auch für die Besitzerin der Parzelle 1217. Dabei ist allerdings einschränkend beizufügen, dass bei Ausnutzung der durch den Gestaltungsplan zu erwartenden Vorteile, also Grenzbaurecht gegen die Liegenschaft 1543 und erhöhte Ausnutzung, die Erschliessungsverhältnisse neu zu beurteilen wären. Es geht aus der Beschwerdeschrift nicht eindeutig hervor, ob der Gestaltungsplan für die Parzelle 1217 überhaupt abgelehnt wird oder ob sich die Beschwerde lediglich gegen die Erstellung der Erschliessungsstrasse richtet. Festzuhalten ist, dass nach Auffassung des Regierungsrates nicht nur für die heutige Ueberbauung, sondern auch bei zonengemässer Neuüberbauung die heutige Erschliessung genügt.

9. Schliesst man die beiden Grundstücke 498 und 1217 aus dem Gestaltungsplan aus, so ist zu prüfen, ob für die restlichen Parzellen eine einwandfreie Erschliessung möglich ist. Das ist der Fall, wenn die gemäss Ziffer 10, Abs. 2 des Plans vorgesehene provisorische Verbindungsstrasse so ausgebaut wird, dass sie ebenso leistungsfähig ist wie die hintere

Erschliessungsstrasse. Es wäre dann der Einbahnverkehr von der Bergstrasse über die Liegenschaften 1040 und 1218 zur Rosengartenstrasse möglich. Vorgesehen ist allerdings nur eine drei Meter breite Fahrbahn für den Anschluss an die Rosengartenstrasse, was nicht genügt, wenn sie definitiv zum Bestandteil der gesamten Quartiererschliessung wird. Sie müsste dann auch auf fünf Meter Breite vorgesehen werden, was dank des Gebäudeabstandes von 15 Metern der Baukörper B und F auch möglich ist.

10. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass der Regierungsrat den Gestaltungsplan "Sonnenplatz Süd/West" genehmigen kann, sofern die beiden Liegenschaften 1217 und 498 nicht einbezogen werden. Mit einer rückwärtigen Strasse, die bei der Bergstrasse beginnt und in die Rosengartenstrasse mündet, wobei Einbahnverkehr in dieser Richtung vorzuschreiben ist, sind alle Liegenschaften einwandfrei erschlossen. Vom Standpunkt der Verkehrssicherheit aus kann diese Strasse der im Gestaltungsplan vorgesehenen mindestens als ebenbürtig bezeichnet werden.

Wenn vom Besitzer der Liegenschaft 1217 nur ein Anspruch auf eine zonengemässe Ueberbauung gestellt wird, genügt die heutige Erschliessung. Will er jedoch eine Ueberbauung gemäss Gestaltungsplan in die Wege leiten, so müssten die Erschliessungsfragen, insbesondere der Bau der hinterliegenden Strasse, neu geprüft werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Sonnenplatz - Süd/West" der Gemeinde Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Aus der Genehmigung ausgeschlossen werden die Liegenschaften 498 und 1217; die in den besondern Bestimmungen enthaltenen Vorschriften für diese Liegenschaften gelten nicht.

3. Durch die unter Ziffer 2 erwähnte Einschränkung der Genehmigung werden die Beschwerden von Frau M. Polli-Soppelsa und der Familie Moosmayer gegenstandslos.

4. Mitteilung an: - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen
unter Beilage eines Quartierplans mit
Genehmigungsvermerk

- Herrn Dr. Ch. Wüthrich, Rechtsanwalt,
9220 Bischofzell, z.Hd.v. Familie
Moosmayer, Kreuzlingen

- Frau M. Polli-Soppelsa, Langgartenstrasse,
8280 Kreuzlingen

- Strassen- und Baudepartement (3-fach)

- Tiefbauamt

- Regionalplanungsamt unter Beilage eines
Quartierplans mit Genehmigungsvermerk.

Der Präsident des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber:

h. h. 4



5. 11. 6